

Program Studi : Akuntansi
Konsentrasi : Akuntansi Keuangan

PENELITIAN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH JAKARTA



Analisis Dampak Penerapan PSAK 72 Terhadap Kinerja Keuangan
Perusahaan Properti dan Real Estate Yang Terdaftar di BEI

PENELITI
Nama Peneliti: Litdia SE. M.Si. Ak. CA (03.150981.01)

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH JAKARTA
Tahun Akademik Semester Genap/Ganjil
2020

SURAT PERNYATAAN KETUA PENELITI/PELAKSANA

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Litdia SE. M.Si. Ak.CA

NIDN : 03.150981.01

Pangkat / Golongan : IIIId

Jabatan Fungsional : Lektor

Dengan ini menyatakan bahwa penelitian saya dengan judul :

“Analisis Dampak Penerapan PSAK 72 Terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan Real Estate Yang Terdaftar di BEI”

yang diusulkan dalam Penelitian Internal Dosen FEB-UMJ tahun 2020 bersifat **original dan belum pernah dibiayai oleh lembaga / sumber dana lain.**

Bilamana di kemudian hari ditemukan ketidaksesuaian dengan pernyataan ini, maka saya bersedia dituntut dan diproses sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan mengembalikan seluruh biaya penelitian yang sudah diterima ke FEB-UMJ.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya dan dengan sebenar-benarnya.

Jakarta, 28 Desember 2020

Mengetahui,



Ketua LPPM – UMJ

Dr. Nazifah Husainah SE.MM
03.060566.02

Yang Menyatakan,

Peneliti



Litdia SE. M.Si. Ak.CA
03.150981.01

HALAMAN PENGESAHAN

PENELITIAN INTERNAL FEB-UMJ

Judul Penelitian : Analisis Dampak Penerapan PSAK 72 Terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan Real Estate Yang Terdaftar di BEI

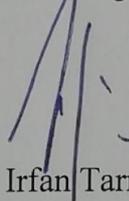
Program Studi : Akuntansi

Identitas Peneliti

- a. Nama Lengkap : Litdia SE., M.Si. Ak. CA
- b. NIDN : 0315098101
- c. Jabatan Fungsional : Lektor
- d. Nomor Handphone : 0813-81480066
- f. Alamat Email : litdia_koto@yahoo.com

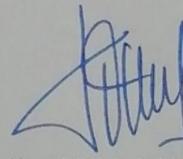
Jakarta, 28 Desember 2020

Mengetahui,
Ketua Program Studi



Dr. M. Irfan Tarmizi, SE., MBA, Ak.,CA
03.230372.03

Peneliti



Litdia, SE. M.Si. Ak. CA
03.150981.01

Menyetujui,
Ketua LPPM FEB – UMJ



Dr. Nazifah Husainah SE. MM
03.060566.02

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb.

Allhamdulillahirobbiralamin, segala puji syukur tercurahkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan berkah dan rahmat-Nya sehingga peneliti berhasil menyelesaikan proposal penelitian internal FEB Universitas Muhammadiyah Jakarta yang berjudul : " **Analisis Dampak Penerapan PSAK 72 Terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan Properti dan Real Estate Yang Terdaftar di BEI**" ini dengan baik.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penelitian ini tidaklah mungkin dilakukan seorang diri tanpa adanya masukan dari pihak lain secara langsung maupun tidak langsung. Oleh karena itu pada kesempatan ini dengan rasa tulus, ikhlas dan segala kerendahan hati, penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu menyelesaikan Penelitian Internal FEB Universitas Muhammadiyah Jakarta yang sangat bermanfaat.

Semoga karya sederhana ini bermanfaat bagi para pembaca dan Penelitian Internal FEB Universitas Muhammadiyah Jakarta menjadi awal kesuksesan untuk peneliti pada tahap selanjutnya. Amien

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Jakarta, 28 Desember 2020

Peneliti

DAFTAR ISI

SURAT PERNYATAAN

HALAMAN PENGESAHAN AKHIR

KATA PENGANTAR..... i

DAFTAR ISI ii

DAFTAR TABEL iv

DAFTAR GAMBAR..... v

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah 1

1.2. Rumusan Masalah 3

1.3. Tujuan Penelitian 3

1.4. Manfaat Penelitian 3

BAB II KAJIAN PUSTAKA

2.1. Kajian Teori 5

2.1.1. Teori Sinyal 5

2.2. Kajian Pustaka..... 7

2.2.1 Perusahaan Properti dan Real Estate 7

2.2.2 Pendapatan untuk Kontrak Jangka Panjang 8

2.2.3 Kinerja Keuangan 10

2.3. Penelitian Terdahulu..... 14

2.4. Kerangka Pemikiran 17

BAB III METODE PENELITIAN

3.1. Jenis Penelitian dan Sifat Penelitian 18

3.2. Sumber Data 19

3.3. Teknik Pengambilan Sampel 19

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Hasil Penelitian 21

4.2 Pembahasan	22
----------------------	----

BAB V PENUTUP

5.1 Kesimpulan	32
----------------------	----

5.2 Saran	33
-----------------	----

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Penelitian Terdahulu	23
Tabel 4.1	Seleksi Sampe Penelitian	21
Tabel 4.2	Pendapatan PT Suryamas Dutamakmur Tbk Tahun 2018.....	26
Tabel 4.3	Pendapatan PT Suryamas Dutamakmur Tbk Tahun 2018.....	28

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	Kerangka Berfikir	17
------------	-------------------------	----

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Akuntansi keuangan memegang peranan penting dalam entitas, hal ini disebabkan akuntansi merupakan bahasa bisnis. Akuntansi menghasilkan informasi yang menjelaskan kinerja keuangan entitas selama periode tertentu dan kondisi keuangan entitas pada waktu tertentu. (Imam Supriadi, 2020). Laporan keuangan disusun berdasarkan standar yang berlaku. Standar berguna sebagai pedoman dan arahan atau panduan dalam menyusun laporan keuangan sehingga laporan keuangan yang di susun oleh entitas atau perusahaan menjadi sama atau seragam. Standar akuntansi ini terdiri dari kerangka konseptual penyusunan laporan keuangan dan pernyataan standar akuntansi keuangan. Kerangka konseptua terdiri dari tujuan, komponen laporan, karakteristik kualitatif dan asumsi dalam penyusunan laporan keuangan. Pernyataan standar akuntansi keuangan (PSAK) merupakan pedoman dalam penyusunan laporan, pengaturan transaksi, dan komponen-komponen laporan keuangan terdiri dari definisi, pengakuan, pengukuran, penyajian dan pengungkapan. Salah satu PSAK terbaru yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah PSAK 72 mengenai pendapatan dari Kontrak Pelanggan menggantikan PSAK 23 mengenai Pendapatan Sewa. Pendapatan mendapatkan tempat dan perhatian yang sangat menentukan dalam laporan keuangan perusahaan yang nantinya akan digunakan sebagai informasi dalam

pengambilan keputusan para pemakai laporan keuangan baik internal maupun eksternal.

Pendapatan merupakan salah satu item yang dijadikan dasar dalam perhitungan kinerja keuangan terkait laba bersih perusahaan dan nilai perusahaan. Karena sebagai item mendasar dalam penentuan laba perusahaan, maka pendapatan harus di ukur, dinilai dan di ungkapkan sesuai dengan standar yang berlaku. Pengakuan pendapatan ini menjadi item yang sangat penting oleh karena itu pengakuan pendapatan harus secara tepat, valid dan akurat. Pada tahun 2017, Ikatan Akuntan Indonesia mengeluarkan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 72 tentang Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan. PSAK 72 ini akan menjadi standar tunggal yang mengatur mengenai pengakuan pendapatan dan secara resmi menggantikan seluruh standar yang terkait dengan pengakuan pendapatan yang ada saat ini, yaitu PSAK 23 mengenai Pendapatan, PSAK 34 mengenai Kontrak Konstruksi, PSAK 44 mengenai Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estat, ISAK 10 mengenai Program Loyalitas Pelanggan, ISAK 21 mengenai Perjanjian Konstruksi Real Estat, dan ISAK 27 mengenai Pengalihan Aset dari Pelanggan. PSAK 72 akan berlaku efektif pada 1 Januari 2020, namun penerapan dini untuk PSAK 27 ini diperbolehkan.

Berbagai sektor yang terkena dampak perubahan standar ini adalah sektor industry, telekomunikasi, konstruksi dan retail. (Veronica et al, 2018). Penelitian terdahulu Veronica et al, 2018 mengalisis mengenai perusahaan property dan real estate, yang membedakan penelitian ini adalah penelitian ini membahas mengenai penerapan PSAK 72 yang sudah diterapkan oleh perusahaan property dan real

estate dan bagaimana perusahaan tersebut mengakui pendapatannya dan bagaimana penerapan ini akan memiliki dampak dan mempengaruhi kinerja keuangan perusahaan. Kinerja dapat dinilai dengan menganalisis keuangan perusahaan selama tahun berjalan. Menurut Drake (2007) mengungkapkan *financial analysis sebagai suatu selection, evaluation, dan interpretation* terhadap *financial data* keuangan, mengkorelasikan dengan informasi lain yang dengan tujuan dapat membantu *decision makers investment dan financial*. (Kariyoto, 2017:1). Berdasarkan latar belakang masalah dan uraian di atas, Peneliti tertarik untuk menulis dengan judul “**Analisis Dampak Penerapan PSAK 72 Terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan Properti dan Real Estate Yang Terdaftar di BEI.**

1.2 Rumusan Masalah

Permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah bagaimana dampak penerapan pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 72 terhadap kinerja keuangan perusahaan property dan real estat tahun 2018 dan 2019 serta penerapan dini PSAK 72 akan memberikan dampak dalam kinerja keuangan perusahaan.

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah untuk menganalisis dampak penerapan pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 72 terhadap kinerja keuangan perusahaan property dan real estat tahun 2018 dan 2019 serta penerapan dini PSAK 72 akan memberikan dampak dalam kinerja keuangan perusahaan.

1.4 Manfaat Penelitian

Selain itu manfaat penelitian ini adalah :

1. Penelitian yang saya lakukan diharapkan dapat memberikan referensi bagi peneliti selanjutnya.
2. Memberikan masukan dan informasi bagi perusahaan mengenai dampak penerapan pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 72 pada laporan keuangannya dan dapat dijadikan alat bantu dalam penyusunan strategi dan kebijakan perusahaan kedepannya.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

2.1 Kajian Teori

2.1.1 Teori Sinyal

Teori sinyal (*signalling theory*) berawal dari tulisan George Akerlof pada karyanya ditahun 1970 “*The Market for Lemons*”, yang memperkenalkan istilah informasi asimetris (*assymetri information*). Akerlof (1970) mempelajari fenomena ketidakseimbangan informasi mengenai kualitas produk antara pembeli dan penjual, dengan melakukan pengujian terhadap pasar mobil bekas (*used car*).

Menurut Jogiyanto (2014), informasi yang dipublikasikan sebagai suatu pengumuman akan memberikan signal bagi investor dalam pengambilan keputusan investasi. Pada saat informasi diumumkan, pelaku pasar terlebih dahulu menginterpretasikan dan menganalisis informasi tersebut sebagai signal baik (*good news*) atau signal buruk (*bad news*). Jika pengumuman informasi tersebut dianggap sebagai signal baik, maka investor akan tertarik untuk melakukan perdagangan saham, dengan demikian pasar akan bereaksi yang tercermin melalui perubahan dalam volume perdagangan saham (Suwardjono, 2010). Salah satu jenis informasi yang dikeluarkan oleh perusahaan yang dapat menjadi signal bagi pihak di luar perusahaan adalah laporan tahunan. Informasi yang diungkapkan dalam laporan tahunan dapat berupa informasi akuntansi yaitu informasi yang berkaitan dengan laporan keuangan maupun informasi yang tidak berkaitan dengan laporan keuangan.

Teori *Signal* menjelaskan bahwa perusahaan mempunyai dorongan untuk memberikan informasi laporan keuangan kepada pihak eksternal perusahaan. Dorongan perusahaan untuk memberikan informasi adalah karena terdapat asimetri informasi antara perusahaan dengan pihak eksternal. Pihak eksternal kemudian menilai perusahaan sebagai fungsi dari mekanisme *signalling* yang berbeda-beda. Kurangnya informasi pihak luar mengenai perusahaan menyebabkan mereka melindungi diri mereka dengan memberikan harga yang rendah untuk perusahaan, dan kemungkinan lain pihak eksternal yang tidak memiliki informasi akan berpersepsi sama tentang nilai semua perusahaan. Pandangan seperti ini akan merugikan perusahaan yang memiliki kondisi yang lebih baik karena pihak eksternal akan menilai perusahaan lebih rendah dari yang seharusnya dan demikian juga sebaliknya.

Signalling theory melandasi pengungkapan sukarela. Sinyal ini berupa informasi mengenai upaya yang sudah dilakukan oleh manajemen untuk merealisasikan keinginan pemilik. Sinyal dapat berupa promosi atau informasi lain yang dapat menyatakan bahwa perusahaan tersebut lebih baik daripada perusahaan lain. Manajemen selalu berusaha untuk mengungkapkan informasi privat yang menurut pertimbangannya sangat diminati investor dan pemegang saham khususnya jika informasi tersebut merupakan berita baik (*good news*). Manajemen juga berminat menyampaikan informasi yang dapat meningkatkan kredibilitasnya dan kesuksesan perusahaan meskipun informasi tersebut tidak diwajibkan. Pengungkapan yang bersifat sukarela merupakan *signal* positif bagi perusahaan.

Laba akuntansi juga merupakan salah satu signal dari seperangkat informasi yang tersedia di pasar modal. Menurut Suwardjono (2010), informasi dalam (*inside information*) berupa kebijakan manajemen, rencana manajemen, pengembangan produk, strategi bisnis dan sebagainya yang tidak tersedia secara publik, akhirnya akan terefleksi dalam angka laba yang dipublikasikan melalui laporan keuangan. Oleh karenanya, laba merupakan sarana bagi perusahaan untuk mengirimkan sinyal kepada publik. (<http://www.keuangankita.com/>)

2.2 Kajian Pustaka

2.2.1 Perusahaan Properti dan Real Estate

Pengertian properti adalah menunjukkan kepada suatu yang biasanya dikenal sebagai entitas dalam kaitannya dengan kepemilikan seseorang atau sekelompok orang atas suatu hak eksklusif. (<https://id.wikipedia.org/wiki/Properti>). Real estat adalah harta benda yang terdiri atas tanah dan bangunan di atasnya beserta sumber daya alamnya seperti hasil bumi, mineral atau air; properti tak bergerak dari alam ini; kepentingan yang diberikan pada ini (juga) item properti nyata, (lebih umum) bangunan atau perumahan secara umum (https://en.wikipedia.org/wiki/Real_estate). Pengertian real estate merupakan penguasaan yuridis atas tanah yang mencakup semua hak atas tanah (hubungan hukum dengan bidang tanah tertentu), dan lain-lain sehingga lebih mengarah kepada suatu konsep nonfisik (atau konsep hukum). Jadi jelas disini *real estate* lebih diartikan penguasaan secara hukum terhadap suatu kompleks bangunan yang memiliki lansekap (tanah dan lingkungannya, meliputi taman, jalan, dan saluran air) dengan komposisi yang dominan.

Properti adalah lebih mengarah ke aspek legal/hukum berupa hak dan kepemilikan atas suatu bangunan.

(<https://denipriszc.blogspot.com/2017/05/pengertian-properti-dan-real-estate.html>)

Menurut Standar Penilaian Indonesia (SPI) 2007, jenis **properti** terdiri dari :

- a) Berwujud (Tangible), merupakan semua properti berwujud selain tanah, bangunan dan sarana pelengkapannya. Contoh dari properti personal ini adalah mesin jahit, kendaraan bermotor, perhiasan, barang-barang inventaris dll.
- b) Tidak Berwujud (Intangible). Properti ini dapat ditemui dalam bentuk saham, uang, merk dagang, goodwill, merk dagang dan sejenisnya.

2.2.2 Pendapatan Untuk Kontrak Jangka Panjang

Menurut Imam Supriadi (2020:340), pendapatan merupakan proses pembentukan pos yang memenuhi definisi unsur serta kriteria pengakuan dalam neraca atau laporan laba rugi. Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK) telah mengesahkan tiga Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) baru pada tahun 2017. Salah satu PSAK baru tersebut adalah PSAK 72 mengenai pendapatan dari kontrak dengan pelanggan. PSAK 72 merupakan hasil adopsi dari *International Financial Reporting Standards* (IFRS) yang dikeluarkan oleh *International Accounting Standards Board* (IASB). PSAK 72 mengadopsi lengkap IFRS 15 : *Revenue from contract with consumers* untuk laporan keuangan yang menggunakan IFRS pada 1 Januari 2018. PSAK 72 menjadi standar tunggal untuk pengakuan pendapatan yang berlaku dalam

sebagian besar kontrak dengan pelanggan yang menggantikan standar-standar yang berlaku sebelumnya yaitu PSAK. (Iman Supiradi, 2020:340).

Ikatan Akuntan Indonesia (IAI) mempublish PSAK 72 mengenai Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan, dimana akan berlaku efektif pada 1 Januari 2020 dan jika perusahaan melakukan penerapan secara dini maka diperbolehkan. PSAK 72 merupakan standar utama yang menjadi pedoman peraturan terkait pengakuan pendapatan yang akan menjadi pengganti dari seluruh standar yang mengatur pengakuan pendapatan sebelumnya, antara lain ISAK 10 terkait Program Loyalitas Pelanggan, PSAK 23 terkait Pendapatan, PSAK 44 terkait Akuntansi Aktivitas Pengembangan Real Estat, ISAK 21 terkait Perjanjian Konstruksi Real Estat, dan ISAK 27 terkait Pengalihan Aset dari Pelanggan, dan PSAK 34 terkait Kontrak Konstruksi (Veronica et al, 2018).

Beberapa sektor bisnis yang akan terdampak dari implementasi PSAK 72 antara lain sektor industri konstruksi, telekomunikasi, retail, dan manufaktur (Wisnantiasri, 2018) (Veronica et al, 2018). Hal ini juga akan terjadi pada perusahaan property dan real estate. Salah satunya adalah PT Suryamas Dutamakmur Tbk. Berdasarkan PSAK 72, sebelum perusahaan mengakui pendapatan perlu dilakukan lima tahap analisis, yaitu identifikasi kontrak, identifikasi kewajiban pelaksanaan, menentukan harga transaksi, mengalokasikan harga transaksi terhadap kewajiban pelaksanaan, dan mengakui pendapatan. Pada PSAK 72 dijelaskan bahwa perusahaan dapat mengakui pendapatan ketika (atau selama) perusahaan memenuhi kewajiban pelaksanaan dengan mengalihkan aset yang dijanjikan kepada pelanggan, dimana pengalihan aset terjadi ketika (atau

selama) pelanggan memperoleh pengendalian atas aset tersebut. (Veronica et al, 2018).

2.2.3 Kinerja Keuangan

Pengukuran kinerja ([bahasa Inggris: performance measurement](#)) adalah proses pengumpulan, analisis, dan/atau pelaporan informasi mengenai [kinerja](#) dari seorang individu, grup, organisasi, sistem atau komponen. (https://id.wikipedia.org/wiki/Pengukuran_kinerja). Analisis kinerja keuangan merupakan bagian dari analisis bisnis. Analisis bisnis merupakan proses mengevaluasi prospek ekonomi dan risiko perusahaan. Analisis keuangan adalah penggunaan laporan keuangan untuk menganalisis posisi dan kinerja keuangan perusahaan. (K.R. Subramanyam : 14). Menurut K.R Subramanyam dalam bukunya Analisis Laporan Keuangan menyatakan analisis keuangan terdiri dari tiga bidang utama yaitu analisis profitabilitas, analisis risiko serta analisis sumber dan penggunaan dana. Analisis rasio merupakan salah satu alat yang paling populer dan banyak digunakan untuk analisis keuangan. Menurut Hartono (2019:10), Jenis-jenis rasio keuangan adalah :

1. Rasio Likuiditas, adalah rasio yang menunjukkan kemampuan perusahaan memenuhi seluruh kewajiban atau hutang-hutang jangka pendeknya. Ada beberapa rasio likuiditas yaitu :
 - a. *Current Ratio*, menunjukkan jumlah kewajiban lancar yang dijamin pembayarannya oleh aktiva lancar. Rumus current ratio yaitu aktiva lancar dibagi hutang lancar.

- b. *Quick Ratio*, yaitu mengukur apakah perusahaan memiliki aset lancar (tanpa harus menjual persediaan) untuk menutup kewajiban jangka pendeknya, semakin baik kemampuan perusahaan memenuhi kewajiban lancarnya. Rumus quick ratio adalah Aktiva lancar dikurang persediaan dan dibagi kewajiban lancar.
- c. *Cash Ratio*, merupakan alat untuk mengukur likuiditas dengan membandingkan antara jumlah kas dengan utang lancar. Rumus cash ratio adalah kas dibagi hutang lancar.
- d. *Working capital to total asset ratio*, menunjukkan kemampuan perusahaan memenuhi kewajiban utang lancarnya dari total aktiva dan posisi modal kerja. Rumus *Working capital to total asset ratio* adalah aktiva lancar dikurang utang lancar dibagi total aktiva.
2. Rasio Profitabilitas atau Rentabilitas, yaitu rasio yang menunjukkan kemampuan perusahaan dalam mencetak laba. Yang termasuk dalam ratio profitabilitas yaitu :
- a. Gross Profit Margin, menunjukkan berapa persen keuntungan yang diperoleh dari penjualan produk. Dalam kondisi normal, gross profit margin semestianya positif karena menunjukkan apakah perusahaan dapat menjual barang diatas harga pokok. Bila negatif itu berarti perusahaan mengalami kerugian.

$$\text{Rumus gross profit margin} = \frac{\text{Laba Kotor}}{\text{Penjualan}}$$

- b. *Net Profit Margin*, menunjukkan tingkat keuntungan bersih (setelah dikurangi biaya-biaya) yang diperoleh dari bisnis atau menunjukkan sejauh mana perusahaan mengelola bisnisnya. Sama dengan GPM, perusahaan yang sehat semestinya juga memiliki NPM positif.

$$\text{Rumus net profit margin} = \frac{\text{Laba Bersih}}{\text{Penjualan}}$$

- c. *Return on Investment* (ROI) atau Return on Asset adalah rasio yang menunjukkan tingkat pengembalian bisnis dari seluruh investasi yang telah dilakukan.

$$\text{Rumus ROI} = \frac{\text{Laba Bersih Setelah Pajak}}{\text{Total Aktiva}}$$

- d. Return on Equity, adalah rasio yang menunjukkan tingkat pengembalian yang diperoleh pemilik bisnis dari modal yang telah dikeluarkan untuk bisnis tersebut.

$$\text{Rumus ROE} = \frac{\text{Earning After Interest and Tax}}{\text{Equity}}$$

- e. Earning Per Share, rasio laba per saham atau disebut juga rasio nilai buku merupakan rasio untuk mengukur keberhasilan manajemen dalam mencapai keuntungan bagi pemegang saham.

$$\text{Rumus EPS} = \frac{\text{Laba saham biasa}}{\text{Saham biasa yang beredar}}$$

3. Rasio *Leverage* atau solvabilitas, yaitu rasio yang digunakan untuk menghitung *leverage* perusahaan. Yang termasuk kelompok rasio leverage adalah :

- a. *Debt to Equity (DER)* adalah rasio yang menunjukkan sejauh mana modal sendiri menjamin seluruh hutang.

$$\text{Rumus DER} = \frac{\text{Total Hutang}}{\text{Modal Sendiri}}$$

- b. *Long Term Debt to Equity Ratio*, rasio yang menunjukkan sejauh mana modal sendiri menjamin seluruh utang jangka Panjang.

$$\text{Rumus Long Term Debt to Equity Ratio} = \frac{\text{Utang Jangka Panjang}}{\text{Total Modal Sendiri}}$$

- c. *Debt to Asset Ratio*, yaitu rasio yang mengukur bagian aktiva yang digunakan untuk menjamin keseluruhan kewajiban.

$$\text{Rumus DAR} = \frac{\text{Total Hutang}}{\text{Total Asset}}$$

4. Rasio Aktivitas, yaitu rasio yang menunjukkan efektivitas manajemen perusahaan dalam mengelola bisnisnya. Yang termasuk dalam rasio aktivitas adalah

- a. *Receivable Turnover*, piutang yang dimiliki oleh perusahaan mempunyai hubungan erat dengan volume penjualan kredit

$$\text{Rumus Perputaran Piutang} = \frac{\text{Penjualan kredit bersih}}{\text{Rata-rata piutang}}$$

- b. *Inventory Turnover*, tingkat perputaran persediaan memberikan gambaran berapa kali persediaan barang dijual dan diadakan kembali setiap periode akuntansi.

$$\text{Rumus Perputaran persediaan} = \frac{\text{Penjualan bersih}}{\text{Rata-rata persediaan}}$$

- c. *Aset Turnover*, perputaran aktiva menunjukkan kemampuan manajemen mengelola seluruh investasi (aktiva) guna menghasilkan penjualan.

$$\text{Rumus Aset Turnover} = \frac{\text{Penjualan Bersih}}{\text{Total Aktiva}}$$

- d. *Account Payable Turnover*, perputaran utang dagang menunjukkan perputaran utang dagang dalam suatu periode tertentu.

$$\text{Rumus Account Payable Turnover} = \frac{\text{Harga Pokok Penjualan}}{\text{Utang Dagang}}$$

2.3 Penelitian Terdahulu

Berdasarkan penelitian yang di buat, berikut ini adalah penelitian terdahulu terkait penelitian ini sebagai berikut :

Tabel 2.1
Penelitian Terdahulu

No.	Nama Peneliti	Judul	Kesimpulan
1.	Veronica dkk.	Analisis Dampak Penerapan Pengakuan Pendapatan Berdasarkan PSAK 72 Terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan Real Estate di Indonesia yang Terdaftar di BEI	Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 72 membuat kinerja keuangan perusahaan terlihat tidak lebih baik jika dibanding dengan menggunakan standar sebelumnya. Pengaturan pada PSAK 72 membuat pendapatan dari kontrak jangka panjang pada ketiga perusahaan tidak dapat diakui pada tahun 2018.

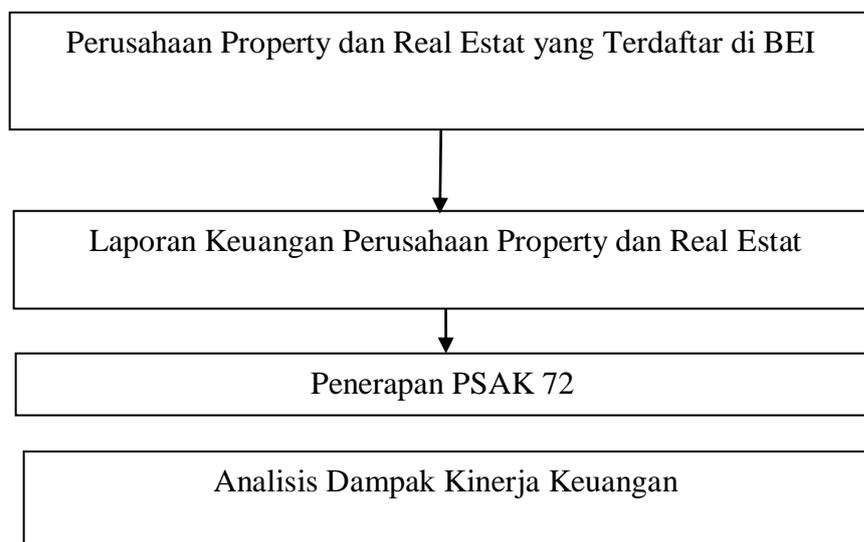
			Oleh karena itu, nilai pendapatan tahun 2018 pada masing-masing perusahaan menjadi lebih kecil jika dibanding nilai pendapatan yang diakui berdasarkan PSAK 44.
2.	Williana Agustrianti dkk (2020)	Dampak Penerapan PSAK 72 Terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan Property, Real Estate, Building Construction yang Terdaftar di BEI Tahun 2018-2019.	Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa dampak Penerapan PSAK 72 berpengaruh terhadap kinerja keuangan.
3.	Hana Rolanda Rizal dkk (Dampak Pengakuan Pendapatan Sebelum dan Sesudah Diterapkan PSAK 72 Dalam Laporan Keuangan PT	Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa pengakuan pendapatan PT.X dicatat terlalu tinggi dikarenakan pendapatan diakui tidak pada periode yang tepat sehingga akan berakibat pada laporan laba rugi perusahaan. Untuk mengatasi permasalahan tersebut, PT.X sebaiknya mengakui pendapatan pada saat jasa diberikan dan menyajikan pendapatannya sesuai dengan periode yang telah disepakati dengan pelanggan seperti yang dijelaskan pada PSAK 72.
4.	Sila Ninin Wisnianasri, 2018	Pengaruh PSAK 72 : Pendapatan Dari Kontrak Dengan Pelanggan Terhadap Shareholder Value (Studi Kasus pada Perusahaan Sektor Property, Real Estate, and Building Construction	Hasil penelitian menunjukkan bukti empiris bahwa pengumuman PSAK 72 meningkatkan shareholder value. Pada standar akuntansi tersebut, pengakuan pendapatan konstruksi dapat diakui secara bertahap berdasarkan kontrak dengan

			<p>pelanggan sehingga laba atau rugi di industri ini tidak lagi fluktuatif sehingga menguntungkan investor dalam membaca laporan keuangan. Investor mengharapkan standar akuntansi ini dapat memperbaiki kualitas informasi dalam laporan keuangan menjadi lebih handal sehingga estimasi resiko investasi akan menurun. Oleh karena itu, proses pengambilan keputusan dapat dilakukan dengan lebih akurat.</p>
5.	Duwi Rahayu, 2020	Analisis Dampak Penerapan PSAK 72 Terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan Telekomunikasi Dimasa Pandemi Covid 19.	<p>Hasil penelitian ini menyatakan bahwa penerapan Greenomika, Vol.2No.2 Desember2020P-ISSN:2657-0114E-ISSN:2657-0122143PSAK 72 mengakibatkan kinerja keuangan ketiga perusahaan tersebut sedikit tidak lebih baik apabila dibandingkan dengan menggunakan standar sebelumnya. Perbedaan ketentuan pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 72 dan standar sebelumnya menyebabkan sedikit perubahan nilai pendapatan dari kontrak dengan pelanggan pada kuartal III tahun 2020, sehingga nilai pendapatan menjadi lebih kecil</p>

			<p>apabila dibandingkan dengan menggunakan standar sebelumnya. Disisi lain berdasarkan penilaian ketiga perusahaan tersebut, pandemi Covid-19 tidak memberikan dampak buruk secara signifikan terhadap kelangsungan bisnis PT. Telkomsel Indonesia Tbk, PT.INDOSAT Tbk dan PT. XL AXIATA Tbk.</p>
--	--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2.4 Kerangka Penelitian

Gambar 2.1
Kerangka Pemikiran



Sumber : Data diolah penulis

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Jenis Penelitian dan Sifat Penelitian

Jenis penelitian ini adalah jenis penelitian kualitatif. Penelitian ini bersifat deskriptif kuantitatif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang berusaha mendeskripsikan gejala, peristiwa dan kejadian yang terjadi sekarang. Selain itu penelitian dilakukan dengan mengamati dan menganalisis objek penelitian yang terdiri dari pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 72 yang dilakukan dalam lima model tahapan yaitu mengidentifikasi kontrak, menentukan kewajiban pelaksanaan, menentukan harga transaksi, mengalokasikan harga transaksi terhadap kewajiban pelaksanaan, dan mengakui pendapatan pada perusahaan real estat. Penelitian ini bertujuan menganalisis dampak penerapan pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 72 pada perusahaan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia. Penelitian deskriptif kuantitatif ini merupakan bentuk dari penelitian non hipotesis yang tidak membutuhkan adanya perumusan hipotesis. Beberapa langkah yang dilakukan dalam analisis data adalah sebagai berikut:

1. Mengumpulkan data perusahaan real estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia
2. Menganalisis penyajian laporan keuangan
3. Menganalisis pendapatan dan sumbernya

4. Menganalisis dampak penerapan pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK
72

3.2 Sumber Data

Sumber data yang dimaksud dalam penelitian adalah subjek dari mana data tersebut dapat diperoleh dan memiliki informasi kejelasan tentang bagaimana mengambil data tersebut dan bagaimana data tersebut diolah. Sumber data adalah faktor yang paling penting dalam penentuan metode pengumpulan data untuk mengetahui darimana subjek data tersebut diperoleh.

Sumber data yang digunakan adalah sumber data sekunder. Data sekunder ini adalah sumber data penelitian yang diperoleh secara tidak langsung. Sumber data dalam penelitian ini diperoleh dari situs resmi Bursa Efek Indonesia yaitu www.idx.co.id.

3.3 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data terbagi menjadi dua bagian (Sugiono, 2010:215) yaitu :

1. Populasi

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas objek atau subjek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya.

Populasi yang digunakan dalam dalam penelitian ini adalah perusahaan-perusahaan property dan real estat yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2020 Populasi dalam penelitian ini adalah 60 perusahaan.

2. Sampel

Sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki populasi. Penggunaan sampel ini bertujuan untuk mempermudah penelitian yaitu dengan mengambil sebagian objek populasi yang mempunyai peluang yang sama untuk menjadi sampel.

Teknik pengambilan sampel dalam penelitian ini adalah Teknik non probability sampling, yaitu Teknik pengambilan sampel yang tidak memberi peluang atau kesempatan yang sama bagi setiap unsur atau anggota populasi untuk dipilih menjadi sampel. Penelitian ini menggunakan metode non *probability purposive sampling*. Metode ini dalam pemilihan sampel berdasarkan tujuan dan kriteria tertentu yang harus dipenuhi oleh sampel agar dapat digunakan dalam penelitian ini. Adapun kriteria adalah :

- a. Perusahaan yang menjadi sampel penelitian adalah termasuk dalam kelompok perusahaan property dan real estat tahun 2018 dan 2019
- b. Perusahaan yang menyajikan laporan keuangan lengkap berturut-turut dan memiliki laba tertinggi tahun 2018 dan 2019
- c. Perusahaan yang menerapkan PSAK 72

Berdasarkan hasil kriteria sampel dari penelitian maka diperoleh sampel sebanyak satu perusahaan.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Hasil Penelitian

Dalam penelitian ini, digunakan metode *purposive sampling* untuk menentukan sampel yang akan digunakan berdasarkan pertimbangan atau kriteria tertentu sampel tersebut cukup mewakili dari populasi yang ada. Berdasarkan kriteria pada tabel 3.1, maka dari populasi yang berjumlah 76 Perusahaan Property dan Real Estate yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2018-2019 yang dijadikan sampel penelitian yaitu sebanyak satu perusahaan. Berikut sampel yang sesuai dengan kriteria :

Tabel 4.1 Seleski Sampel Penelitian

No	Keterangan	2018	2019	Sampel
1.	Perusahaan <i>Property dan Real Estate</i> yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia Pada Periode 2018	53	-	
2.	Perusahaan <i>Property dan Real Estate</i> mengalami delisting di Bursa Efek Indonesia Pada Periode 2019.	-	60	
3.	Perusahaan <i>Property dan Real Estate</i> tidak lengkap (tidak menerapkan PSAK 72 di Bursa Efek Indonesia Pada Periode 2018-2019).	(52)	(59)	
Total Sampel		1	1	1

Sumber : www.idx.co.id

Berdasarkan tabel diatas maka sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebanyak 1 perusahaan. Perusahaan yang dijadikan sampel ada PT Suryamas Dutamakmur Tbk. PT Suryamas Dutamakmur Tbk didirikan pada tanggal 21 September 1989 dan memperoleh status hukum sebagai perusahaan perseroan terbatas swasta pada 31 Oktober 1990 dengan bidang usaha utamanya

sebagai pengembangan real estate di Indonesia. Nama proyek perseroan adalah Rancamaya Golf Estate, yang mengusung konsep resort nuansa pegunungan dan hijau, seluas 400 hektar. Proyek dilengkapi sebuah club house, country club, dengan fasilitas olahraga dan rekreasi, seperti kolam renang, lapangan tenis, fitness, gym, spa, jacuzzi, tempat bermain untuk anak-anak dan rekreasi lainnya. Suryamas berfokus pada pembukaan klaster-klaster baru untuk proyek perumahan dan juga melakukan pengembangan lahan-lahan baru, sebagai contohnya proyek perumahan Harvest City yang memiliki master plan baru sebesar 1.350 hektar, meningkat dari 1.050 hektar.

4.2 Pembahasan

4.2.1 Pengakuan Pendapatan Berdasarkan PSAK 72

Efektif per 1 Januari 2018, Grup telah melakukan penerapan dini atas PSAK No.72 “Pendapatan dari Kontrak dengan Pelanggan” PSAK 72 diterapkan pada seluruh kontrak dengan pelanggan. Grup telah memilih untuk menerapkan PSAK ini restrospektif dengan dampak kumulatif penerapan awal diakui sebagai penyesuaian saldo laba awal (atau komponen ekuitas lainnya yg sesuai) atas periode pelaporan tahunan yang mencakup tanggal penerapan awal .

Pendapatan dari kontak dengan pelanggan diakui pada saat pengendalian atas barang atau jasa diakui dialihkan kepada pelanggan dalam jumlah yang mencerminkan imbalan yang diperkirakan hak Grup dalam pertukaran dengan barang atau jasa tersebut. Grup telah menetapkan secara umum bahwa Grup merupakan prinsipal dalam kontrak pendapatannya karena Grup biasanya

mengendalikan mereka kepada pelanggan. Grup mengakui dari beberapa sumber utama :

1. Penjualan tanah dan rumah tinggal

Grup membangun dan menjual properti seperti rumah, ruko, dan bangunan sejenis lainnya beserta tanah di atas bangunan yang bersangkutan didirikan oleh penjual berdasarkan kontrak jangka panjang dengan pelanggan. Kontrak tersebut disepakati sebelum pembangunan property dimulai. Berdasarkan syarat kontrak, Grup dibatasi secara kontraktual untuk mengalihkan properti kepada pelanggan lain dan memiliki hak yang dapat dipaksakan untuk pembayaran atas pekerjaan yang telah diselesaikan. Grup mengekspektasi bahwa pengendalian akan dialihkan sepanjang waktu. Dengan demikian, pendapatan terkait akan diakui sepanjang waktu hingga seluruh kewajiban pelaksanaan telah terpenuhi.

Grup berhak menagih pelanggan atas pembangunan properti berdasarkan pencapaian serangkaian titik pelaksanaan. Pada saat suatu titik pelaksanaan tercapai, pelanggan akan dikirimkan laporan penyelesaian pekerjaan yang terkait dan tagihan untuk pembayaran titik pelaksanaan terkait. Grup akan terlebih dahulu mengakui aset kontrak untuk setiap pekerjaan yang dilaksanakan. Setiap jumlah yang sebelumnya diakui sebagai aset kontrak direklasifikasi ke piutang usaha pada saat ditagihkan ke pelanggan. Jika pembayaran pekerjaan melebihi pendapatan yang diakui pada

tanggal tersebut berdasarkan metode input berdasarkan biaya. Grup akan mengakui liabilitas kontrak atas perbedaan tersebut.

Grup juga menjual tanah yang pendirian bangunannya akan dilaksanakan oleh pembeli tanpa keterlibatan penjual (*retail land*), dimana penjualan tersebut pada umumnya merupakan satu-satunya kewajiban pelaksanaan yang akan terpenuhi pada waktu tertentu pada saat pengendalian dialihkan. Untuk pertukaran tanpa syarat, pada umumnya waktu tertentu ini adalah pada saat hal legal dialihkan kepada pelanggan. Untuk pertukaran dengan syarat, waktu tertentu ini adalah pada saat seluruh kondisi yang signifikan telah terpenuhi.

Dalam menentukan harga transaksi, Grup menyesuaikan jumlah imbalan yang dijanjikan terhadap dampak nilai waktu uang jika waktu pembayaran yang disepakati oleh para pihak dalam kontrak memberikan pelanggan atau Grup manfaat signifikan berupa pendanaan atas pengalihan barang atau jasa kepada pelanggan, dan dengan demikian mengandung komponen pendanaan signifikan.

Berdasarkan panduan praktis dalam PSAK 72 untuk komponen pendanaan signifikan, Grup tidak perlu menyesuaikan jumlah imbalan yang dijanjikan terhadap dampak komponen pendanaan signifikan jika Grup memperkirakan, pada insepri kontrak, bahwa periode antara Ketika Grup mengalihkan barang atau jasa yang dijanjikan kepada pelanggan dan ketika

pelanggan membayar barang atau jasa tersebut dalam setahun atau kurang dari setahun.

2. Pendapatan keanggotaan golf, operasi golf country club dan estate manajemen

Fee keanggotaan golf dikenakan oleh Grup ketika pelanggan menandatangani formulir pendaftaran anggota. Fee ini disyaratkan untuk dilakukan pada awal insepri kontrak, namun tidak menghasilkan pengalihan jasa yang dijanjikan kepada pelanggan. Fee tersebut merupakan pembayaran uang muka atas jasa masa depan dan, oleh karena itu akan diakui sebagai pendapatan ketika jasa masa depan tersebut diberikan, yaitu selama masa keanggotaan golf.

Jasa terkait *golf country club* dan manajemen estat merupakan kewajiban pelaksanaan yang dipenuhi pada waktu tertentu. Pendapatan operasi *golf country club* diakui ketika pelanggan telah menyelesaikan permainan yang dipesan. Pendapatan manajemen estat diakui ketika jasa telah diberikan kepada pelanggan.

3. Pendapatan dari operasi hotel

Jasa operasional hotel pada umumnya merupakan kewajiban pelaksanaan yang dipenuhi pada waktu tertentu, dan pendapatan terkait diakui pada saat barang atau jasa telah diserahkan. Pendapatan dari perjamuan dan acara khusus lainnya diakui pada saat acara berlangsung. Pendapatan sewa properti hotel diakui secara garis lurus selama masa sewa. Pendapatan dari

makanan dan minuman diakui pada saat disajikan. Pendapatan lainnya dari transportasi, laundry, valet dan layanan hotel yang terkait lainnya diakui pada saat jasa diberikan.

4. Pendapatan dari sekolah

Pendapatan diakui pada saat jasa pendidikan diberikan. Pendapatan diterima dimuka disajikan sebagai pendapatan ditangguhkan dalam laporan posisi keuangan konsolidasian.

4.2.2 Perhitungan Pendapatan Berdasarkan PSAK 72

Pada bagian ini membahas mengenai perhitungan pendapatan pada PT Suryamas Dutamakmur Tbk berdasarkan PSAK 72. Seperti yang telah disampaikan sebelumnya bahwa perusahaan telah menerapkan dini PSAK 72 ditahun 2018. Transaksi terkait pendapatan yang dihitung adalah terkait pendapatan ditahun 2018 adalah sebagai berikut :

Tabel 4.2
Pendapatan PT Suryamas Dutamakmur Tbk Tahun 2018

Keterangan	Jumlah
Penjualan tanah dan rumah tinggal	411.936.904.244
Pendapatan operasi golf, country club, dan estat manajemen	56.357.294.372
Pendapatan hotel	53.433.335.802
Pendapatan keanggotaan golf	17.574.590.664
Total Pendapatan	539.302.125.082

Sumber : www.idx.or.id

Berdasarkan tabel 4.1 di atas penjualan tanah dan rumah tinggal ditahun 2018 senilai Rp. 411.936.904.244. Penjualan tanah dan rumah yang tercantum daalm laporan keuangan PT Suryamas Dutamakmur Tbk diakui sepanjang waktu

hingga seluruh kewajiban pelaksanaan telah terpenuhi. Perusahaan menagih pelanggan atas pembangunan property berdasarkan pencapaian titik pelaksanaan, dalam hal ini pelanggan dikirimkan laporan penyelesaian yang terkait dan tagihan untuk pembayaran titik penyelesaian.

Pendapatan keanggotaan golf ditahun 2018 sebesar Rp. 17.574.590.664. Fee keanggotaan golf dikenakan oleh perusahaan ketika pelanggan menandatangani formulir pendaftara anggota. Fee diakui sebagai pendapatan ketika jasa masa depan diberikan yaitu selama keanggotaan golf.

Pendapatan operasi golf, country club, dan estat manajemen ditahun 2018 sebesar Rp. 56.357.294.372. Pendapatan tersebut diakui ketika pelanggan telah menyelesaikan permainan yang dipesan, artinya pendapatan manajemen estat diakui ketika jasa telah diberikan kepada pelanggan.

Pendapatan hotel ditahun 2018 sebesar Rp. 53.433.335.802. Pendapatan ini merupakan kewajiban pelaksanaan yang dipenuhi pada waktu tertentu, sehingga pendapatan diakui pada saat barang atau jasa telah diserahkan. Ditahun 2018 PT Suryamas Dutamakmur Tbk pendapatan sekolah dan Pendapatan tiket dan sewa ruang tidak ada. Berikut ini pendapatan PT Suryamas Dutamakmur Tbk ditahun 2019 sebagai berikut :

Tabel 4.3
Pendapatan PT Suryamas Dutamakmur Tbk Tahun 2019

Keterangan	Jumlah
Penjualan tanah dan rumah tinggal	435.020.584.089
Pendapatan operasi golf, country club, dan estat manajemen	61.156.609.207
Pendapatan hotel	55.842.110.176
Pendapatan keanggotaan golf	17.355.127.326
Total Pendapatan	569.374.430.798

Sumber : www.idx.or.id

Berdasarkan tabel 4.2 di atas penjualan tanah dan rumah tinggal ditahun 2019 senilai Rp. 435.020.584.089. Penjualan tanah dan rumah yang tercantum daalm laporan keuangan PT Suryamas Dutamakmur Tbk diakui sepanjang waktu hingga seluruh kewajiban pelaksanaan telah terpenuhi. Perusahaan menagih pelanggan atas pembangunan property berdasarkan pencapaian titik pelaksanaan, dalam hal ini pelanggan dikirimkan laporan penyelesaian yang terkait dan tagihan untuk pembayaran titik penyelesaian. Penjualan tanah dan rumah tinggal meningkat ditahun 2019 sebesar Rp. 23.083.679.845.

Pendapatan keanggotaan golf ditahun 2019 sebesar Rp. 17.355.127.326. Fee keanggotaan golf dikenakan oleh perusahaan ketika pelanggan menandatangani formulir pendaftara anggota. Fee diakui sebagai pendapatan ketika jasa masa depan diberikan yaitu selama keanggotaan golf. Pendapatan keanggotaan golf mengalami penurunan ditahun 2019 sebesar Rp. 219.463.338.

Pendapatan operasi golf, country club, dan estat manajemen ditahun 2019 sebesar Rp. 61.156.609.207. Pendapatan tersebut diakui ketika pelanggan telah menyelesaikan permainan yang dipesan, artinya pendapatan manajemen estat diakui ketika jasa telah diberikan kepada pelanggan. Pendapatan operasi golf,

country club, dan estat manajemen mengalami peningkatan ditahun 2019 sebesar Rp. 4.799.314.835.

Pendapatan hotel ditahun 2019 sebesar Rp. 55.842.110.176. Pendapatan ini merupakan kewajiban pelaksanaan yang dipenuhi pada waktu tertentu, sehingga pendapatan diakui pada saat barang atau jasa telah diserahkan. Pendapatan hotel ditahun 2019 mengalami peningkatan sebesar Rp. 2.408.774.338.

4.2.3 Pengukuran Kinerja Keuangan

Kinerja adalah hasil akhir yang dilakukan oleh seseorang atau kelompok orang maupun organisasi ataupun perusahaan dalam menjalankan tugas yang sudah diembannya sebagai bentuk pertanggungjawaban yang diberikan. Pengukuran kinerja merupakan suatu proses menganalisis kinerja dari seseorang atau organisasi. Terkait dengan kinerja keuangan yaitu berupa usaha yang dilakukan oleh perusahaan untuk menilai dan mengukur pencapaian perusahaan dalam menghasilkan laba perusahaan selama suatu periode tertentu sesuai dengan tujuan yang telah ditetapkan. Pengukuran kinerja keuangan pada penelitian ini menggunakan rasio profitabilitas. Rasio profitabilitas digunakan untuk mengukur kemampuan perusahaan dalam menghasilkan keuntungan bagi perusahaan. Salah satu rasio yang di gunakan adalah Net Profit Margin. Berikut *Net Profit Margin* PT Suryamas Dutamakmur Tbk ditahun 2018 sebagai berikut :

$$\begin{aligned} \text{Net Profit Margin} &= \frac{\text{Earning After Tax}}{\text{Sales}} \times 100\% \\ &= \frac{85.390.121.403}{539.302.125.082} \times 100\% \end{aligned}$$

$$= 16\%$$

Net Profit Margin PT Suryamas Dutamakmur Tbk ditahun 2019 sebagai berikut :

$$\begin{aligned} \text{Net Profit Margin} &= \frac{\text{Earning After Tax}}{\text{Sales}} \times 100\% \\ &= \frac{73.368.288.038}{569.374.430.798} \times 100\% \\ &= 13\% \end{aligned}$$

Net Profit Margin ditahun 2018 sebesar 16% dan ditahun 2019 sebesar 13%. *Net Profit Margin* mengalami penurunan sebesar 3%. Penjualan bersih yang meningkat di tahun 2019 sebesar Rp. 569,3 Milyar, naik sebesar 30 Milyar atau sebesar 5% dibanding tahun 2018 yang nilainya sebesar Rp. 539,3 Milyar. Peningkatan ini tidak berbanding lurus dengan laba komprehensif tahun berjalan. Peningkatan penjualan juga dikarenakan peningkatan harga jual rata-rata untuk rumah dan tanah karena biaya bahan bangunan yang lebih tinggi. Peningkatan penjualan ini juga terutama disebabkan oleh kenaikan pengakuan penjualan rumah dan tanah terkait penerapan PSAK 72 dan peningkatan penjualan terjadi karena angkatan kerja yang lebih stabil dan kegiatan pemasaran pada tahun 2019 yang lebih aktif dibandingkan tahun-tahun sebelumnya. Total laba komprehensif mengalami penurunan dikarenakan beban pokok penjualan ditahun 2019 meningkat sebesar Rp. 39 Milyar atau 16,8% dari Rp. 232,8 Milyar di tahun 2018 menjadi Rp. 271,8 Milyar ditahun 2019, karena peningkatan beban pokok penjualan tanah dan rumah sebesar Rp. 38,8 Milyar atau 25% dari Rp. 154 Milyar di tahun 2018 menjadi Rp. 192,8 Milyar ditahun 2019. Selain itu peningkatan beban pokok penjualan keanggotaan golf dan operasi lapangan dari Rp. 29,3

Milyar ditahun 2018 menjadi Rp. 30,9 Milyar ditahun 2019 seiring dengan peningkatan dari operasi pendapatan golf dan country club.

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Dari pembahasan yang telah diuraikan pada bab terdahulu, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pengakuan pendapatan berdasarkan PSAK 72 PT Suryamas Dutamakmur Tbk dilakukan penerapan dini yaitu efektif 1 Januari 2018.
2. Pada PT Suryamas Dutamakmur Tbk sumber-sumber utama pendapatan terdiri dari Penjualan tanah dan rumah tinggal, Pendapatan keanggotaan golf, operasi golf country club dan estate manajemen, Pendapatan dari operasi hotel, Pendapatan dari sekolah.
3. Pendapatan pada PT Suryamas Dutamakmur Tbk mengalami peningkatan tahun 2019 sebesar Rp. 569,3 Milyar, naik sebesar 30 Milyar atau sebesar 5% dibanding tahun 2018 yang nilainya sebesar Rp. 539,3 Milyar.
4. Penerapan PSAK 72 pada PT Suryamas Dutamakmur Tbk efektif 1 Januari 2018 meningkatkan pendapatan perusahaan karena pengakuan penjualan rumah dan tanah.
5. *Net Profit Margin* ditahun 2018 sebesar 16% dan ditahun 2019 sebesar 13%. *Net Profit Margin* mengalami penurunan sebesar 3%. Total laba komprehensif mengalami penurunan dikarenakan beban pokok penjualan ditahun 2019 meningkat sebesar Rp. 39 Milyar atau 16,8% dari Rp. 232,8 Milyar di tahun 2018 menjadi Rp. 271,8 Milyar ditahun 2019.

5.2 Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan kesimpulan diatas, ada beberapa saran yang dapat diberikan oleh penulis kepada perusahaan maupun peneliti selanjutnya, yaitu:

1. Penelitian selanjutnya diharapkan penelitiannya lebih luas tidak hanya perusahaan property dan real estate tetapi perusahaan sektor lainnya yang berdampak terhadap penerapan PSAK 72 seperti perusahaan telekomunikasi, perusahaan manufaktur dan perusahaan lainnya..
2. Penelitian selanjutnya diharapkan menggunakan tahun penelitian terbaru tahun 2020.
3. Penelitian selanjutnya menggunakan rasio lainnya seperti solvabilitas dan likuiditas agar mendapatkan gambaran yang lebih akurat.

DAFTAR PUSTAKA

- Agustrianti, Williana dkk, 2020, Dampak Penerapan PSAK 72 Terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan *Property, Real Estate, Building Construction* yang Terdaftar di BEI Tahun 2018-2019, Porsiding Biema, Volume 1, 2020 Hal 973-989.
- A. P. Ghaniy, Studi Komparatif Pengakuan Pendapatan Berdasarkan PSAK 23 dan ED PSAK 72 Serta Dampaknya Terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan Telekomunikasi, Yogyakarta : Universitas Gadjah Mada, 2018.
- Casnila, I., dan Nurfitriana, A, 2020. Analisis Dampak Kinerja Keuangan Sebelum Dan Sesudah Penerapan Psak 72 Pada Perusahaan Telekomunikasi Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia (BEI). Riset Akuntansi dan Perbankan,14(1),220-240.
- D. E. Kieso, J. J. Weygandt and T. D. Warfield, *Intermediate Accounting:IFRS Edition*, 3rd Edition, UnitedStates: John Wiley & Sons, Inc.,2018.
- Hartono, 2018, Konsep Analisa Laporan Keuangan dengan Pendekatan Rasio dan SPSS, Penerbit:Deepublish Publisher
- Ikatan Akuntan Indonesia. 2018, Standar Akuntansi Keuangan,, Penerbit : Salemba Empat.
- IAI, "PSAK 72," in Standar Akuntansi Keuangan, Jakarta, Dewan StandarAkuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia, 2017.
- Ikatan Akuntan Indonesia, "Detail Berita:Undangan Public Hearing Exposure Draft Amandemen PSAK 62, EDPSAK 72, ED ISAK 32.," 1Desember 2016. [Online]. Available:<http://iaiglobal.or.id/v03/berita-kegiatan/detailberita-963-undangan-public-hearing-exposure-draf>.
- Kieso et all. 2017. Akuntansi Keuangan Menengah *Intermediate Accounting*. Edisi IFRS. Volume 1, Penerbit : Salemba Empat.
- Kieso et all. 2017. Akuntansi Keuangan Menengah *Intermediate Accounting*. Edisi IFRS. Volume 2, Penerbit : Salemba Empat.
- K.R. Subramanyam, Analisis Laporan Keuangan Financial Statements Analysis, 2017, Edisi 11 Buku 1 dan 2, Penebit : Salemba Empat.
- M. Hidayat, "Analisis Pengakuan dan Pengungkapan Pendapatan pada Laporan Keuangan PT Adhi Karya (Persero Tbk) Berdasarkan PSAK23, PSAK 34, PSAK 44,"*Jurnal Measurement*,vol. 10, no. 1, pp. 27-39, 2016.
- Martani, Dwi dkk. 2015. Akuntansi Keuangan Menengah Berbasis IFRS. Buku 1. Penerbit : Salemba Empat.

Martani, Dwi dkk. 2015. Akuntansi Keuangan Menengah Berbasis IFRS. Buku 2. Penerbit : Salemba Empat.

Rahayu, Duwi, 2020, Analisis Dampak Penerapan PSAK 72 Terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan Telekomunikasi Dimasa Pandemi Covid 19, Geenomika, Vol 2 No. 2 Desember 2020.

S.N. Wisnantiasri, "Pengaruh PSAK 72:Pendapatan Dari Kontrak Dengan Pelanggan Terhadap Shareholder Value (Studi pada Perusahaan Sektor Property, Real Estate and Building Construction),"Widyakala Journal,vol. 5, no. 1, pp. 60-65,2018. No. 1 Maret 2018, ISSN 233-7313.

Veronica,V., Lestari, U. P., & Metekohy,E. Y, 2019, Analisis Dampak Penerapan Pengakuan Pendapatan Berdasarkan PSAK 72 Terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan Real Estat di Indonesia yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia Tahun 2018. In Prosiding Industrial Research Workshop and National Seminar(Vol. 10, No. 1,pp. 965-973).

<https://id.wikipedia.org/wiki/Properti>

https://en.wikipedia.org/wiki/Real_estate

<https://denipriszc.blogspot.com/2017/05/pengertian-properti-dan-real-estate.html>

Biodata Peneliti

Peneliti

A. Identitas Diri

1.	Nama Lengkap (dengan gelar)	Litdia SE., M.Si. Ak. CA
2.	Jenis Kelamin	L/P
3.	Jabatan Fungsional	Lektor
4.	NIP/NIK/Identitas lainnya	3174045509810003
5.	NIDN	03.150981.01
6.	Tempat dan Tanggal Lahir	Jakarta, 15 September 1981
7.	E-mail	litdia_koto@yahoo.com
8.	Nomor Telepon/HP	081381480066
9.	Alamat Kantor	Jl. K.H. Ahmad Dahlan, Cirendeu, Ciputat
10.	Nomor Telepon/Faks	021-7402613/021-7425304
11.	Lulusan yang telah dihasilkan	S1= orang; S2= - orang; S3= - orang
12.	Mata Kuliah yang diampu	1. Akuntansi Korporat 2. Manajemen Keuangan Islam 3. Akuntansi

B. Riwayat Pendidikan

	S-1	S-2	S-3
Nama Perguruan Tinggi	Universitas Nasional	Universitas Muhammadiyah Jakarta	
Bidang Ilmu	Akuntansi	Akuntansi	
Tahun Masuk-Lulus	2000-2004	2010-2012	
Judul Skripsi/Tesis/Disertasi	Analisis Penetapan Harga Pokok Produksi Sebagai Dasar Penentuan Harga Jual Pada PT Veneer Products Indonesia	Pengaruh Earning Per Share, Return On Investemen, Current Ratio dan Debt Ratio terhadap Pendapatan Dividen (Studi Kasus : Pada Perusahaan Manufaktu yang terdaftar di BEI tahun 2003-2009)	
Nama Pembimbing/Promotor	Erwin Indriyanto SE.,MM & Wiwik Pratiwi SE.,MM	DR. H. Wirawan B. Ilyas SE.,Ak.,M.Si	

C. Pengalaman Penelitian Dalam 5 Tahun Terakhir
(Bukan Skripsi, Tesis, maupun Disertasi)

No.	Tahun	Judul Penelitian	Pendanaan	
			Sumber	Jml (Juta Rp)
1	2016	Studi Awal Penerapan Metode SAW untuk Pengambilan Keputusan Persetujuan Kredit Pada Analisis Prosedur Simpan Pinjam Pada Koperasi Karyawan PT. X	FEB UMJ	Rp. 6.000.000
2	2017	Analisis Metode Penentuan Tarif Sewa Kamar Rawat Inap Pada Rumah Sakit Jiwa Dr. Soeharto Heerdjan Jakarta”	FEB UMJ	Rp. 4.000.000
3	2017	Analisis Perilaku Menyontek Mahasiswa Akuntansi FEB UMJ Menggunakan Pendekatan Fraud Diamond	FEB UMJ	Rp. 4.000.000
4	2018	Analisis Perilaku Menyontek Mahasiswa Akuntansi FEB UMJ Menggunakan Pendekatan Fraud Triagle	FEB UMJ	Rp. 4.000.000
5	2018	Penyajian dan Komponen Other Comprehensive Income	FEB UMJ	Rp. 4.000.000
6.	2019	Pengaruh Kepatuhan Pengendalian Intern Terhadap Perilaku Etis Karyawan Dalam Sistem Penggajian Pada PT XYZ	FEB UMJ	Rp. 4.000.000

* Tuliskan sumber pendanaan baik dari skema penelitian DIKTI maupun sumber lainnya.

D. Pengalaman Pengabdian Kepada Masyarakat dalam 5 Tahun Terakhir

No.	Tahun	Judul Pengabdian Kepada Masyarakat	Pendanaan	
			Sumber*	Jml (Juta Rp)
1.	2016	Pelatihan dan penyuluhan pengelolaan manajemen keuangan menghitung harga pokok produksi hasil produksi daur ulang limbah plastik	FEB UMJ	Rp. 4.000.000

2.	2017	Pelatihan Pembukuan dan Dasar Perhitungan Laba Rugi Pada Warga Bank Sampah Kecamatan Bojongsari	FEB UMJ	Rp. 4.000.000
3.	2018	Pelatihan Peningkatan Hasil Usaha Warga Bank Sampah Taman Melati	FEB UMJ	Rp. 6.000.000
4.	2018	Menumbuhkan Kemandirian Ekonomi Masyarakat Bojongsari Melalui Warung Tukar Produk Daur Ulang Di Bank Sampah Kasih Mandiri dan Bank Sampah Lili Kecamatan Bojongsari Depok	FEB UMJ	Rp. 6.000.000
5.	2019		FEB UMJ	Rp. 6.000.000

* Tuliskan sumber pendanaan baik dari skema pengabdian kepada masyarakat DIKTI maupun dari sumber lainnya.

E. Publikasi Artikel Ilmiah Dalam Jurnal Dalam 5 Tahun Terakhir

No.	Tahun	Judul Artikel Ilmiah	Nama Jurnal	Volume/ Nomor/Tahun

F. Pemakalah Seminar Ilmiah (Oral Presentation) Dalam 5 Tahun Terakhir

No.	Nama Pertemuan Ilmiah/ Seminar	Judul Artikel Ilmiah	Waktu dan Tempat

G. Karya Buku dalam 5 Tahun Terakhir

No.	Judul Buku	Tahun	Jumlah Halaman	Penerbit

H. Perolehan HKI dalam 5-10 Tahun Terakhir

No.	Tahun	Judul/ Tema HKI	Tahun	Jenis	Nomor P/ID

I. Pengalaman Merumuskan Kebijakan Publik/Rekayasa Sosial Lainnya dalam 5 Tahun Terakhir

No.	Judul/ Tema/Jenis Rekayasa Sosial Lainnya yang Telah Diterapkan	Tahun	Tempat Penerapan	Respon Masyarakat

J. Penghargaan dalam 10 Tahun Terakhir (dari pemerintah, asosiasi atau institusi lainnya)

No.	Jenis Penghargaan	Institusi Pemberi Penghargaan	Tahun
1	Dosen Terfavorit	Himaaksi FEB UMJ	2016

Semua data yang saya isikan dan tercantum dalam biodata ini adalah benar dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Apabila di kemudian hari ternyata dijumpai ketidak-sesuaian dengan kenyataan, saya sanggup menerima sanksinya.

Demikian biodata ini saya buat dengan sebenarnya untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam pengajuan Penelitian Internal FEB Universitas Muhammadiyah Jakarta.

Jakarta, 28 Desember 2020

Peneliti,

(Litdia SE., M.Si.Ak. CA)



PERPUSTAKAAN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH JAKARTA

SURAT KETERANGAN HASIL PENELITIAN

Telah terima dari :

N a m a : Litdia, SE., M.Si., Ak, CA
NIDN : 03.150981.01
Jabatan Fungsional : Lektor
Judul Penelitian : Analisis Dampak Penerapan PSAK 72 Terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan Real Estate Yang terdaftar di BEI

Jakarta, 23 Februari 2021

Yang Menyerahkan

(Litdia SEM-bi)

Yang Menerima

(Abdurochman)